propriété, sa contenance, sa composition et l'époque où doit commencer le nouveau bail. Ces affiches doivent être placardées dans toutes les communes du canton et dans les villes principales du département et dans toutes les études des notaires des environs; on en fait insérer l'annonce à plusieurs reprises dans les feuilles locales les plus répandues. On entre alors en pourparler avec les divers amateurs, on cède sur les circonstances accessoires et on maintient soigneusement toutes celles qui sont la base du système que l'on adopte, à moins que les observations qu'ils ne manquent pas de faire ne soient assez importantes pour conduire à modifier le système lui-même. On prend note de ces différentes offres, de ces observations, des prix débattus, et l'on se prononce enfin pour celui qui offre les avantages combinés les plus grands.

C'est de cette manière que les intérêts du fermier, ceux du propriétaire et de sa famille, ainsi que ceux du public, seront tous également ménagés.

3° *De l'époque d'entrée en jouissance.*

L'époque naturelle où doit finir le bail est celle où toutes les semailles, dont le fermier doit percevoir les fruits après sa sortie, sont complètement achevées et où les travaux du nouveau fermier ne sont pas encore commencés.

Dans les pays ou règne l'assolement triennal, cette époque se rencontre immédiatement *après la semaille du blé de printemps*, s'il est d'usage que le fermier sortant jouisse de cette récolte, c'est-à-dire vers la *fin de mars* dans le nord de la France et au *commencement de mars* au centre. Mais si le fermier sortant ne sème pas le blé de mars à son profit, l'époque naturelle est celle où il a fini les semailles d'automne, comme dans le pays où l'assolement est biennal, c'est-à-dire du 1er *au* 30 *novembre* selon le pays. Dans le courant de l'hiver le fermier a le temps de se livrer au curement des fossés, aux cultures profondes qui doivent préparer ses semis de fourrages, et à tous les travaux qui annoncent un nouvel ordre de choses; au lieu que s'il n'entre qu'au printemps, il ne peut plus, pour cette année, que suivre la routine tracée, ou c'est une année perdue pour l'amélioration. Ce sujet est de la plus haute importance; car si l'époque d'entrée en jouissance est maladroitement calculée le fermier peut se trouver, pendant la première année de son bail et même pendant les 18 premiers mois, dans une position très défavorable. Il est alors à craindre que le découragement ne s'empare de lui et ne vienne éteindre toute son énergie. Nous allons donc chercher, par l'application de quelques principes, à remédier à cet inconvénient.

Dans les fermes composées principalement de *pâturages de montagnes*, le fermier doit désirer d'entrer en jouissance à une époque où il peut acheter des bestiaux aux conditions les plus avantageuses, c'est-à-dire immédiatement avant l'ouverture des pâturages.

Dans les *herbages humides*, l'époque la plus favorable est avant le commencement de la saison des pluies; parce que c'est le seul moyen d'empêcher le fermier sortant de causer un dommage considérable aux terres par le piétinement des bestiaux. C'est aussi le moment le plus favorable au nouveau fermier, non-seulement pour acheter des bestiaux, mais aussi pour exécuter divers travaux nécessaires à la préparation des pâturages pour l'été suivant. Un fermier ne peut même tirer un parti avantageux des pâturages pendant l'été, s'il n'en a pas joui l'hiver précédent.

Pour les *terres arables*, l'époque la plus conforme aux intérêts des deux parties, est celle où le fermier sortant a recueilli toutes ses récoltes et les a mises à l'abri de tous les risques. C'est aussi l'instant où la présence et les attelages du fermier entrant sont le plus nécessaires pour faire ses ensemencemens d'automne et pour préparer les terres pour les semailles du printemps, et où il peut, en général, acheter à des prix raisonnables tous les approvisionnemens dont il a besoin.

En Ecosse on comprend en général fort bien tout ce qui a rapport aux conventions de cette espèce; l'époque ordinaire, fixée pour l'entrée en jouissance des terres en jachères et des pâturages permanens, est la Pentecôte. Le fermier sortant reste en possession des terres labourées jusqu'à l'enlèvement de la récolte. Dans le nord de l'Angleterre on adopte la même époque ou bien le 1er mai; dans le midi, où l'on s'occupe beaucoup de l'élève des bestiaux, l'époque généralement choisie est la Saint-Michel (29 septembre) ou la Chandeleur (1er février). Dans les pays où prévaut le système des jachères, l'époque de la Pentecôte est la plus convenable, car le succès de la récolte à venir dépend en grande partie de la manière dont la préparation des terres aura été faite. Le fermier sortant, n'ayant d'autre intérêt que de rentrer dans ses déboursés, peut ne pas y mettre tous les soins convenables; il est donc essentiel que le fermier entrant soit en possession des terres en jachères assez à temps pour les préparer lui-même. Il ne peut alors faire tort à son devancier; mais il n'en serait pas de même s'il entrait en jouissance des pâturages; il pourrait alors mettre le fermier sortant dans la nécessité de se défaire de son bétail dans un moment défavorable.

Dans les districts où le sol est léger et où, par conséquent, la facilité de semer en prairies dispense de mettre régulièrement une partie des terres en jachères, l'époque de la Saint-Michel offre l'avantage d'établir une démarcation bien tranchée entre les intérêts du fermier entrant et ceux du fermier sortant, qui, en général, sont assez mal intentionnés l'un à l'égard de l'autre. Cette délimitation s'opère encore mieux depuis qu'on a adopté l'usage d'acheter *la récolte par évaluation*. Dans ce cas, le fermier acheteur a des facilités pour le paiement en donnant des garanties; si les fermiers ne peuvent s'entendre à cet égard, le fermier sortant conserve la disposition des granges jusqu'au mois de mai suivant.

Dans les pays de pâturages, l'époque de la Chandeleur est évidemment préférable, mais on ne pourrait l'adopter sans des inconvéniens graves pour les terres de labours; ainsi chacune de ces époques a ses avantages et ses inconvéniens. Le fermier doit prendre son parti là-dessus, car il est rare qu'il soit maître de choisir le moment de la prise de possession,